

PROJETO: Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina – Villa Lobos

REUNIÃO: 30/07/2018

Local: Auditório SMUL – Ed. Martinelli, sala 182

Horário: 15:30 h

PAUTA: Diálogo Social: Estudos Jurídicos

ATA ELABORADA: Fernando Gasperini

PARTICIPANTES:

Marcelo Fonseca Ignatios
São Paulo Urbanismo

Luis Octavio Silva
SMUL/PLANURB

José Antonio Aparecido Junior
São Paulo Urbanismo

Olga Maria Gross
SMUL/PLANURB

Patrícia Saran
São Paulo Urbanismo

Rafael Mielnik
SMUL

Fernando Henrique Gasperini
São Paulo Urbanismo

Renê Rocha
Votorantim

Daniela Zilio
São Paulo Urbanismo

Cláudio Lima
Votorantim

Lara Figueiredo
São Paulo Urbanismo

Hugo Mesquita
Instituto Urbem

André Luís. G. Pina
SMUL/PLANURB

Luciana M. Pazzini
Associação Nossa Turma

Robernize Chakour
SMUL/PLANURB

Carlos Alexandre Beraldo
AMC

Paula Sanioto
ACM

Jemerson S. Barros
V. Leopoldina

Vânia Santos
Advogada

Larissa Campagner
Urbanista

Eduardo Della Manna
Secovi SP

João Pedro Rosin
UMOPI

Adaucto José Durigan
Fórum Social da Vila Leopoldina

Sandro Mérida
CMSP – Ass. Ver. Pólíce Neto

José A. de Carvalho
Japiaçú

Mário S. Bortoto
Ass. Vereador Toninho Véspoli

Eduardo Fiora
Fórum Social da Vila Leopoldina

Welton W. V. de Oliveira
Conselho Participativo

Victor Sé
FAU – USP

Débora Bruno
FAU – USP

Mariana Yoshimura
FAU – USP

Nicolau Sarquis
URCA

Romário Cavalcante Silva

1. APRESENTAÇÃO:

A apresentação da Modelagem Jurídica do PIU VLVL foi realizada pelo Procurador do Município e Assessor Jurídico da SP Urbanismo, Sr. José Antonio Aparecido Jr., destacando o marco legal dos projetos de intervenção urbana (PDE e Decreto Regulamentador), as formas de implementação dos PIU, o formato da AIU – Área de Intervenção Urbana, o Termo de Cooperação, a ser celebrado entre os adquirentes do potencial construtivo adicional do PIU VLVL e a SEHAB/COHAB, o modo de gestão democrática e os parâmetros excepcionais de parcelamento, uso e ocupação do solo.

2. PRINCIPAIS TEMAS DEBATIDOS:

Contexto de Planejamento

- O PIU VLVL tem suas propostas de desenvolvimento urbano aderentes às diretrizes do PDE e Plano Regional da Lapa e às características do Arco Pinheiros. Contudo, sua implantação se dará na forma de uma lei específica visto que, com base nos estudos técnicos do planejamento urbanístico, o Projeto deverá contar com potencial construtivo e recursos financeiros, decorrentes da aquisição deste potencial, segregados.
- O que está-se pretendendo, portanto, com a sequência de consultas e exposições, é a aquisição do maior número de informações, melhorias e esclarecimentos, de forma a se elaborar a redação de uma minuta de projeto de lei, que possa, ao final, ser submetido em caráter devolutivo à sociedade, antes que seja levado à aprovação na Câmara dos Vereadores.
- Potencial construtivo calculado com base nos terrenos transformáveis, conforme demonstrado pelo plano urbanístico, mas aplicável em sua totalidade no perímetro, sem limites estabelecidos por lotes.

Prazos de Implantação do projeto e contrapartidas

- O projeto conforme está proposto, tem prazo de implantação total de 20 anos. Independentemente disto, o conceito proposto exige que as contrapartidas definidas no PIU (HIS, equipamentos públicos, serviços sociais, etc) sejam executadas nos 3 primeiros anos a contar da data fixada pela Prefeitura no PL, e precederão a liberação do potencial construtivo adicional dos terrenos transformáveis. Os prazos

necessários para o licenciamento dos empreendimentos, bem como para as ações de descontaminação ou remediação do terreno da SPTrans não estão necessariamente contidos nos prazos do projeto.

Formato do Leilão e contrapartidas

- A AIU terá seu potencial construtivo adicional comercializado através de um leilão, realizado em duas sessões consecutivas. Na primeira, os proprietários de terrenos localizados no perímetro do PIU VLVL poderão adquirir potencial construtivo adicional até o limite de aplicação de um coeficiente de aproveitamento máximo de quatro vezes a área de seus próprios terrenos. Caso o potencial construtivo adicional total do Projeto não seja adquirido na primeira sessão, haverá uma segunda sessão, aberta somente aos adquirentes da primeira sessão, que deverão adquirir todo o saldo disponível, independentemente de serem estes os proprietários dos imóveis para os quais estão disponibilizados os estoques de potencial construtivo. Em suma, todo o potencial construtivo adicional do projeto deverá ser arrematado nas duas sessões, caso contrário o leilão perderá a validade e o projeto não será efetivado.
- O pagamento pela aquisição do potencial construtivo adicional será realizado em obras relativas às intervenções definidas no PIU VLVL e conforme as disposições técnicas a serem especificadas, a serem executadas pelos próprios adquirentes.
- Participantes questionaram formato “tudo ou nada” do leilão e como se daria a divisão das contrapartidas em obras. A SPUrbanismo comprometeu-se a aprofundar o tema para a redação da minuta de PL, para que o mecanismo jurídico esteja plenamente viável.

Faseamento, Especificações e Qualidade

- Foram recomendadas definições mais claras quanto ao faseamento das intervenções, às especificações técnicas de construção e requisitos de qualidade das instalações no contrato entre os adquirentes do potencial construtivo (empreendedores) e a PMSP para garantir que as obras entregues tenham o padrão pretendido pelo PIU.

Controle Social, Governança, acesso às moradias

- Como serão definidas as modalidades de acesso às moradias, a questão do usucapião da Favela da Linha, os serviços de pós ocupação, a gestão condominial dos EHIS? As ZEIS deverão ter seus Conselhos Gestores constituídos – que deverá preceder o início da implantação do PIU propriamente dito – e a AIU do PIU VLVL terá um Conselho Gestor, que terá atribuições de acompanhamento e fiscalização das obras e serviços previstos.
- Quanto à ação de usucapião em curso pelos moradores da favela da Linha, este evento poderá representar condição diferenciada de atendimento aos moradores da Favela da Linha, cujo modelo está em estudo entre a SPUrbanismo e a SEHAB.

Licenciamento

- Adicionalmente às disposições da lei específica da AIU do PIU VLVL, os empreendimentos a serem implantados no perímetro do projeto estarão sujeitos a todos os elementos de licenciamento pertinentes ao porte e natureza dos projetos individualmente considerados.